

주택연금과 해외 공적 역모기지 비교 : 생애연금지급액 및 초기비용 중심으로

민아라 (한국주택금융공사 주택연금처 주임)

- ➊ 공적 역모기지는 고령층의 자산을 활용하여 노후소득을 보완하는 핵심 정책수단으로 기능하고 있으며, 국내 주택연금은 주요국 공적 역모기지 대비 높은 월지급금 수준과 낮은 초기가입비용, 지속적인 제도 개선으로 긍정적 성과를 보이고 있음
- ➋ 본 보고서에서는 한국, 미국, 홍콩 3개국 공적 역모기지 제도를 간략히 비교하고, 생애연금지급액과 초기비용을 중심으로 논의하고자 함

▶ 공적 역모기지는 고령화 심화, 공적연금의 한계, 고령층 자산의 비유동성이라는 세 가지 문제를 해결하기 위하여 도입된 제도임

- ➊ 전 세계적으로 고령인구의 규모와 비중이 빠르게 증가하고 있으며, 안정적인 노후 소득원을 확보하는 것이 많은 국가의 주요 정책과제로 부상
- ➋ OECD 국가 평균 공적연금의 소득대체율은 43.0%* 수준으로, 고령층은 자산 규모는 크지만 현금흐름은 부족한 ‘Asset Rich, Cash Poor’ 문제를 겪고 있어 자산을 유동화하여 노후 현금흐름을 보완할 수 있는 수단에 대한 필요성이 확대되어 옴
 - OECD 국가 65세 인구 평균 소득은 전체 인구 평균 소득의 약 86.6%* 수준
- ➌ 또한 고령층 자산의 상당 부분이 유동성이 낮은 부동산으로, 역모기지는 고령층이 거주 안정을 유지하면서 주택을 현금흐름으로 전환하여 노후 생활비를 확보하려는 수요와 맞닿아 있는 제도임

* OECD(2025), Pensions at a Glance 2025: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing, Paris.

▶ 민간부문에 의한 보증은 리스크(장수리스크, 주택가격리스크 등)흡수 측면에서 한계가 있어 일부 국가에서는 정부 또는 공공기관이 보증하는 공적부문 주도 역모기지 형태가 발전함

1. 국내 공적 역모기지: 주택연금

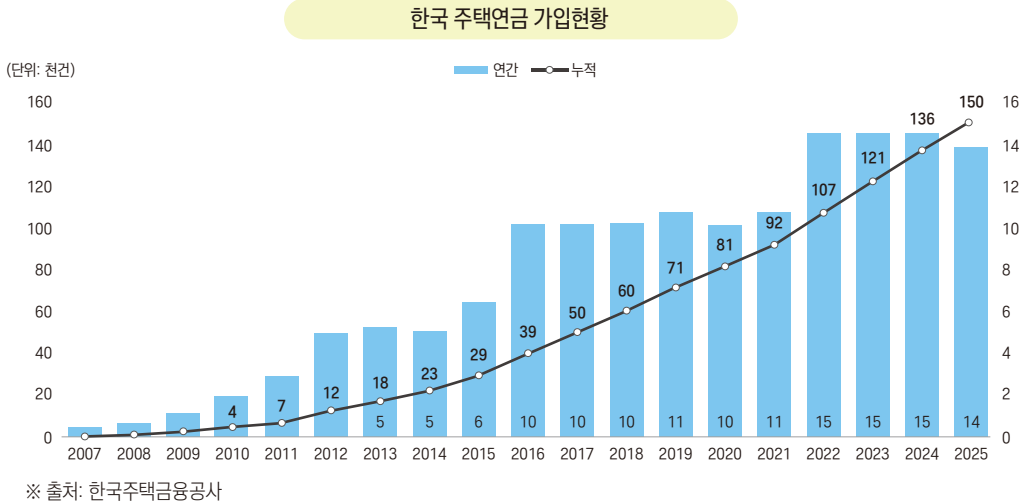
▶ 주택연금은 만 55세 이상 고령층이 보유주택을 담보로 연금형태의 현금흐름을 수령할 수 있도록 설계된 공적 역모기지로 한국주택금융공사 보증을 기반으로 운영되고 있음

- ③ 지급방식으로 종신지급(혼합)방식, 확정기간지급(혼합)방식, 우대지급(혼합)방식, 대출상환(우대)방식이 있고, 지급유형으로는 정액형, 초기증액형, 정기증가형이 있어, 이용자 니즈에 따른 지급방식과 지급유형의 선택이 가능함
- ③ 보증해지 시점에 보증부대출잔액이 주택처분금액을 초과하는 경우에도 초과분에 대하여 상속인에게 별도로 청구하지 않으며(비소구 구조), 반대로 주택처분금액이 대출잔액을 초과하는 경우 잔여 재산은 상속인에게 귀속됨
- ③ 연금 감액 없이 배우자 승계가 가능하며 가구 단위의 노후소득 보장 기능을 수행함

▶ 주택연금은 2007년 도입되었으며, 고령화 심화와 노인빈곤 문제에 대응하기 위한 정책금융 수단으로 기능하고 있음

- ③ 우리나라는 2000년대 초반 이후 빠르게 고령화가 진행되었으며, 노인 빈곤율은 2007년 43.6%*로 OECD주요국 평균(2022년 12.7%*) 대비 현저히 높은 수준이 지속되고 있음(2022년 39.7%*)
* 국가데이터처 「가계동향조사(2024)」
- ③ 한편, 60세 이상 고령층의 자산 중 부동산 비중은 81%*로 주택에 과도하게 편중되어 있어, 노후 생활비 마련을 위한 유동성 확보가 제한적임
- 특히, 부동산 경기 변동성이 확대되는 시장 환경에서는 주택을 매각하여 현금을 확보하는 방식 또한 현실적으로 제약이 존재함
* 국가데이터처 「가계금융복지조사(2025)」
- ③ 주택연금은 주택을 처분하지 않고 자산을 활용하여 안정적 현금흐름을 확보하는 수단으로, 노후소득 보완과 장수리스크 분산 측면에서 사회안전망의 기능을 수행함

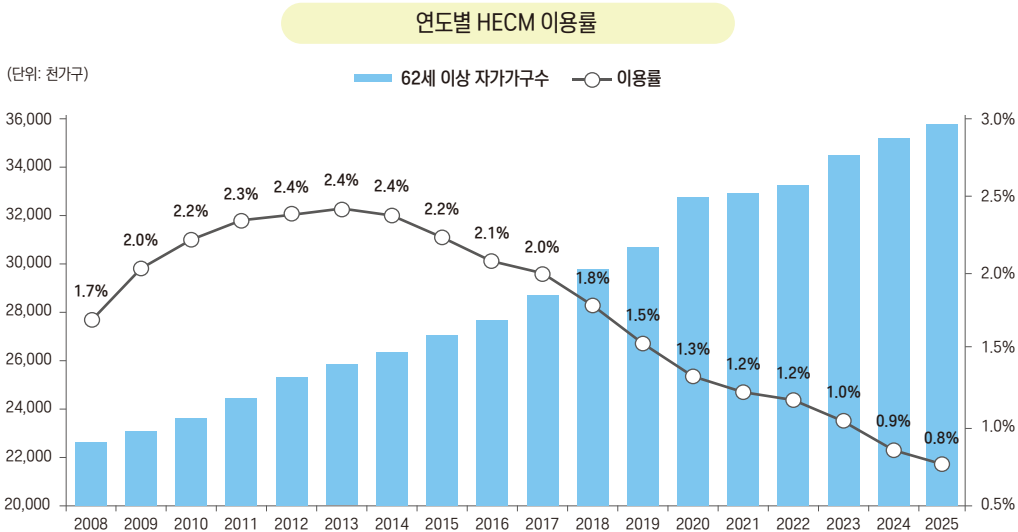
▶ 주택연금은 미국·홍콩 등 해외 공적 역모기지 제도와 달리, 우대형 상품 운영을 통해 저가주택 보유 고령층에 대한 노후소득 지원 강화의 기능도 담당하고 있음



2. 미국 공적 역모기지: HECM(Home Equity Conversion Mortgage)

▶ 미국은 역모기지 시장이 가장 먼저 정착된 국가로, 제도 설계와 운영 측면에서 주택연금 도입 시 주요 벤치마크 모델이었음. HECM은 1989년 도입된 공적 역모기지 제도로, 미국 주택도시개발부(HUD)의 산하기관인 연방주택청(FHA) 보증을 기반으로 운영되고 있음

▶ 다만, 62세 이상 자가가구수 대비 HECM 이용률은 2013년 이후 감소 추세가 지속 중



※ 이용률=(HECM유지건수)/(62세 이상 자가가구수(추정))

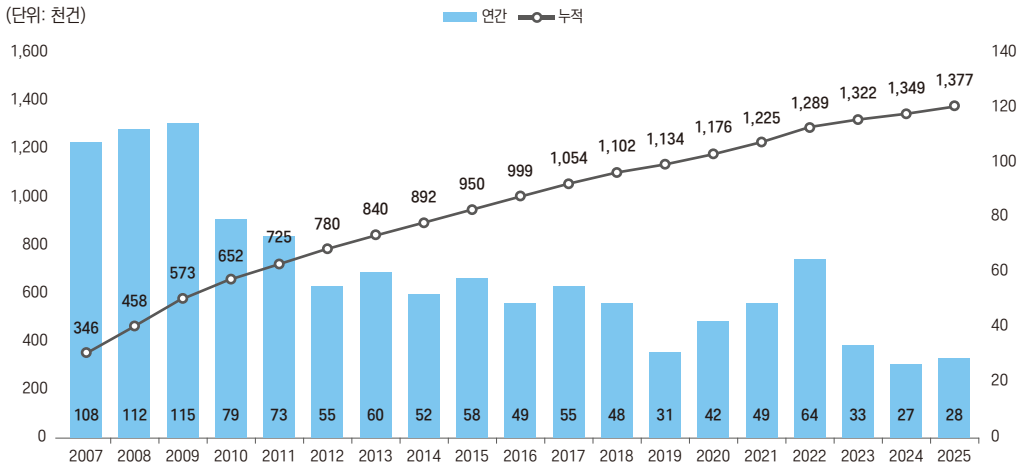
※ (62세 이상 자가가구수)=(60-64세 자가가구수의 60%)+(65세 이상 자가가구수)로 60-64세 구간을 선형보간하여 추정하고, 각 연령구간별 자가가구수는 미국인구조조사국(United States Census Bureau)에 의함

※ HECM 유지건수는 매년 12월 발표되는 FHA Prod Report에 의함

🔍 2013년 미국 정부는 과거 높은 부도율과 자금 손실 확대에 대응하기 위해 「역모기지 안정화법(Reverse Mortgage Stabilization Act)」을 통해 다음과 같은 제도 개선을 시행함

- 첫째, 인출한도제한(First-Year Draw Limits)을 도입하여 대출 이후 12개월 동안 인출가능금액을 총 한도의 60% 이내로 제한
- 둘째, 차주의 소득·신용 상태를 기준으로 하는 재무심사(Financial Assessment)를 도입하면서 담보주택만으로 가입 가능했던 기존 대비 일부 고령층의 접근이 제한됨
- 셋째, PLF(Principle Limit Factor) 하향 조정으로 대출한도를 축소하고, 보험료를 인상하면서 초기 비용 부담이 확대됨
- 넷째, 고정금리 상품의 이용 요건 강화로 금리리스크 회피 수요자의 이용 유인이 저하됨. 이에 따라 2025년 기준 고정금리 상품 이용 비중은 0.1% 수준에 불과함

미국 HECM 가입현황



※ 출처: Annual HECM Production Numbers, NRMLA(National Reverse Mortgage Leaders Association)

3. 홍콩 공적 역모기지: RMP(Reverse Mortgage Programme)

▶ 홍콩 역시 한국과 마찬가지로 미국의 HECM 제도를 참고하여 역모기지 제도를 도입한 국가로, 홍콩모기지 유한공사(HKMC)의 보증을 기반으로 운영되며, 급속한 고령화에 대응하고 고령층의 안정적인 노후소득 확보를 위하여 2011년에 RMP 운영을 개시함

▶ 홍콩 RMP는 주택연금과 HECM와 비교하여 아래와 같은 제도적인 특징을 가지고 있음

- ⊙ 부부 이외에도 최대 3명까지 주택지분 소유자의 공동가입을 허용하며, 이용기간 중 공동가입자를 추가할 수 있음
 - 그러나 공동가입의 경우 단독가입 시에 비해 월지급금 수준이 낮음

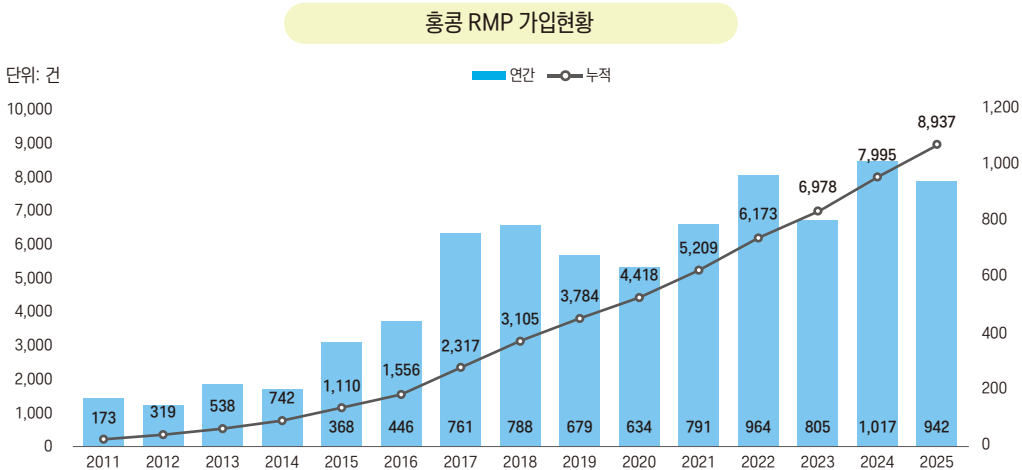
70세 주택가격 HK\$1,000,000 종신지급 기준		
1명	2명	3명
HK\$4,590	HK\$4,140	HK\$3,780

※ 홍콩모기지유한공사(HKMC) 홈페이지 內 역모기지 계산기 (www.hkmc.com.hk)

- ⊙ 가입 이후 인출한도 추가 요구 시 추가 요금(HK\$1,000)이 부과되며, 화재보험 부보 상태가 유지되지 않는 경우 연금 지급이 중단됨

▶ 초기보증료 분할 납부 제도 운영

- ⊙ 초기보증료 수준은 주택가격의 1.96%로, 가입 후 4차년부터 10차년까지 7년에 걸쳐 0.28%씩 분할 납부할 수 있는 제도를 운영 중



※ 출처: Hong Kong Mortgage Corporation, HKMC Reverse Mortgage Programme Statistics

3개국 공적 역모기지 제도 비교

구분		주택연금(한국)	HECM(미국)	RMP(홍콩)
보증기관		• 한국주택금융공사	• 주택도시개발부(HUD) 산하 연방주택청(FHA)	• 홍콩모기지유한공사(HKMC)
보증형태		• 직접보증 (사업비 공사부담)	• 위탁보증 (사업비 금융기관 부담, 고객에 취급수수료 청구)	• 위탁보증 (사업비 금융기관 부담, 고객에 취급수수료 청구)
도입시기		• 2007년 7월	• 1989년(시범사업 출시) • 1998년(정규사업 승인)	• 2011년 7월
가입 요건	연령	• 만 55세 이상	• 만 62세 이상	• 만 55세 이상
	주택 보유수	• 합산가격 12억 원 이하 (다주택자 가능)	• 제한없음	• 제한없음
	주택가격 (평가금액)	• 공시가격등 12억 원 이하 (평가는 시가기준이며 최대 12억 원까지 인정)	• 제한없음 (최대 \$1,249,125까지 인정)	• 제한없음 (최대 HK\$25m까지 인정)
지급방식		• 종신(혼합)방식 • 확정(혼합)방식 • 우대(혼합)방식 • 대출상환(우대)방식	• 종신(혼합)방식 • 확정(혼합)방식 • 한도설정방식 • 총액인출방식	• 종신(혼합)방식 • 확정(혼합)방식 (10년/15년/20년)
대환허용여부		• 허용하지 않음 (동일주택 3년내 재가입 제한)	• 허용	• 허용
총대출한도		• Min(총 연금지급액의 현재가치, 6억)	• Min(주택가격,\$1,249,125) ×PLF ^{주1)}	• Min(주택가격, HK\$25m) ×LTV
대출 금리	실제 대출금리	• 변동금리 - COFIX(6개월 변동)+마진	• 변동금리(월변동, 연변동) - CMT(10y)/SOFR+마진 • 고정금리 - 고정 약정 이율	• 변동금리 - 홍콩 프라임 레이트-2%p • 고정금리 - (가입~30년) 4.0 % - (31년~) 변동금리와 동일
	금리마진	• 정책적으로 결정 : 0.85%	• 금융기관 결정	• 정책적으로 결정
	금리변동 범위	• 없음	• 전년 대비 2%p 이내 • 가입 시점 대비 5%p 이내	• 없음(홍콩 프라임 레이트를 HKMC에서 직접 공시)
상담제도		• 공사 상담사 활용	• 전문상담사 운영	• 상담전문 변호사 제도 운영

※ 주1) PLF(Principal Limit Factor)는 LTV(Loan-to-Value)와 유사한 개념으로 연령별로 상이

Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

파워

- ▶ 초기보증료뿐만 아니라 가입 시 발생하는 부대비용 측면에서도 주택연금은 HECM에서 발생하는 금융기관 취급수수료 및 상담수수료가 없어, 가입자의 초기 현금유출 부담을 크게 완화할 수 있는 비용체계를 지니고 있음

주택연금과 HECM 가입 부대비용 비교

구분		주택연금	HECM
초기 비용	취급수수료 (Origination Fee)	-	<ul style="list-style-type: none"> 주택가격≤\$200,000 : 주택가격×2% 주택가격>\$200,000: \$200,000×2%+ 초과분×1%(최대 \$6,000)
	상담수수료 (Counseling Fee)	-	<ul style="list-style-type: none"> 1건당 약 \$125~\$150
	감정평가수수료 (Appraisal Fee)	<ul style="list-style-type: none"> 약 250,000원~1,291,400원 감정평가금액에 따라 다름 	<ul style="list-style-type: none"> 약 \$300~\$750 주택유형 및 위치에 따라 다름
	신용평가수수료 (Credit Report Fee)	-	<ul style="list-style-type: none"> 약 \$60~\$106 과거기록 및 신용점수 확인용도
	기타비용	<ul style="list-style-type: none"> 등록면허세/지방교육세 <ul style="list-style-type: none"> - 근저당설정액 × 0.24% - 신탁방식 7,200원은 공사가 부담 중 등기비용(법무사수수료) : 약 162,000원 인지세 : 대출한도에 따라 0~75,000원 ⇒ 총 31만 원 ~103만 원 	<ul style="list-style-type: none"> 등기비용(Recording Fee) : 주마다 다름(약 \$150~\$500) 조사비용(Survey Fee) : 주마다 다름(약 \$250~\$400) 권원보험(Title insurance), 검사비용(Inspection Fee) 등 ⇒ 주마다 다름(총 \$1,000~\$2,000)

가입 부대비용 실제 예시 - 70세, 주택가격 444백만 원(\$300,000), 감정평가 실시

구분		주택연금	HECM ^{주1)}
가입 부대 비용	취급·상담수수료	-	\$5,145
	감정/신용평가	699,600원	\$868
	등록면허세/지방교육세	1,052,400원	-
	등기비용	162,000원	\$476
	권원보험/검사비 등	-	\$923
	기타(인지세 등)	75,000원	\$515
합 계		1,989,000원 ^{주2)}	\$7,927(약 1,173만원 ^{주3)})
(주택가격 대비 비율)		(0.45%)	(2.64%)

※ 주1) All Reverse Mortgage, INC.(FHA에서 승인받은 캘리포니아 주택담보대출 기관)
 ※ 주2) 근저당설정방식인 경우이고, 신탁설정방식은 943,800원으로 가입 부대비용이 더욱 저렴함
 ※ 주3) '26.3.3. 기준, 1USD=1,480.00KRW

5. 국내 주택연금 제도의 지속적인 성장 및 노후소득 보장 기능의 고도화

▶ 국내 주택연금은 2007년 제도 도입 이후 지속적인 제도개선을 통해 빠르게 성장해 옴

- ④ 국내 고령층의 부동산 자산 편중, 주택연금의 필요성에 대한 인식 확산으로, 주택연금 가입 건수가 빠르게 증가 중
 - 가입 건수 기준 연 20%의 연평균 성장률을 보임('07년 515건→'25년 13,925건)
- ④ 지속적인 제도개선을 통하여 가입 문턱을 낮추고 이용 편의성을 강화
 - 가입연령 요건은 제도를 도입한 2007년에 만 65세 이상이었으나 2009년에 만 60세, 2020년에 만 55세로 지속적으로 하향 조정하며 가입연령을 확대
 - 제도 도입 당시 최대 30%였던 개별인출비율 상한을 점진적으로 상향하여 현재 최대 50% 인출 허용(대출상환용도인 경우 최대 90%)

▶ 최근 주택연금 제도개선 사항

- ④ '26.3월 주택연금은 계리모형 재설계를 통해 월지급금 수준이 상향 조정되어 상품 경쟁력이 크게 강화되었음
 - 평균가입자(72세, 주택가격 4억 원) 기준 주택연금 수령액이 기존 월129.7만 원에서 월133.8만 원으로 3.13% 인상(종신지급방식, 정액형, 일반주택 기준)
- ④ '26.6월에는 저가주택 우대지원을 보다 강화하는 동시에 가입자 편의성을 한층 제고하였음
 - 1.8억 원 미만 저가주택 소유 우대형 가입자의 월지급금이 기존 우대형 대비 최대 5.7% 증가(우대지급 방식, 정액형, 일반주택 기준)
 - 주택연금은 가입 시 담보주택에 실거주해야 하나, 불가피한 경우 일부 예외*를 허용하여 가입 편의성을 제고함
 - * 질병치료, 자녀봉양, 노인주거복지시설 입주 등 불가피한 사유로 담보주택에 실거주하고 있지 않은 경우
 - 가입자 사망 이후, 만 55세 이상의 자녀가 동일 주택을 담보로 주택연금 가입을 희망하는 경우, 별도의 자금마련 없이 주택연금 개별인출*을 활용하여 주택연금에 가입할 수 있는 「세대이음 주택연금」 출시
 - * 정해진 용도에 따라 대출한도의 일정비율 내에서 자금을 인출할 수 있는 제도로, 「세대이음 주택연금」의 경우 인출한도를 50%에서 최대 90%까지 확대

Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

부록

